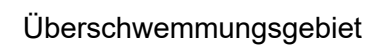
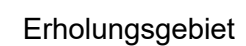
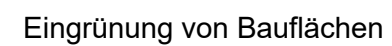
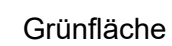
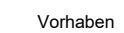


## Bestand

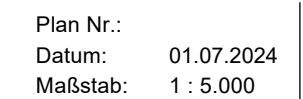


## Ablaufmühle



## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Marktgemeinde Titting, Landkreis Eichstätt

## Bestand und Änderung Ablaufmühle



gez. ds  
gepr. Haindl

Becker + Haindl

Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Str. 5 86650 Wemding  
Tel 09092 1776 Fax 09092 1737  
e-mail: [info@beckerhaindl-wem.de](mailto:info@beckerhaindl-wem.de)

# VERFAHRENSVERMERKE (Anlage 3.1)

## zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans



1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.10.2023 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.10.2023 festgestellt.

Titting, den 12.01.2024

Siegel  
Markt Titting

---

Brigl, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Eichstätt hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 20.02.2024 , AZ 42-600-00 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

Titting, den 01.07.2024

Siegel  
Markt Titting

---

Brigl, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 05.07.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Titting, den 07.01.2025

Siegel  
Markt Titting

---

Brigl, 1. Bürgermeister

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



## zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die nachfolgende Punkte näher beschreibt.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Flächengröße nach § 2 UVPG war keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Abgleich des Kriterienkataloges des UVPG erforderlich. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a, BauGB wurden die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht (Kapitel 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

Da es sich bei der Anpassung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich um eine Anpassung des tatsächlichen Bestandes handelt und ggf. Neubauten nur im Bereich bereits versiegelter, derzeit als Lagerfläche genutzter Bereiche möglich sind, ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die Umwelt. Der regionale Biotopverbund und Grünzug Altmühltal sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Altmühltal mit Seitentälern werden aufgrund der Überplanung des Bestandes nicht negativ beeinflusst. Ebenso wird das Landschaftsbild nicht signifikant verändert.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung orientiert sich an den Überschwemmungsbereichsgrenzen. Randbereiche, die hineinragen sind von zukünftiger Bebauung freizuhalten.

Es ist eine Ortsrandeingrünung im westlichen und südwestlichen Geltungsbereich geplant. Bereiche in denen sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich der Eingriffe und Ausgleichsflächen konkret bewertet.

Die Details sind den Planunterlagen (einschließlich Begründung und Umweltbericht) zu entnehmen.

### 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Belangen abgegeben:

#### Hochwasserschutz:

Aufgrund des angrenzenden und teilweise in das Plangebiet hineinreichende Überschwemmungsgebiet wurde bei den Stellungnahmen seitens Wasserrechts und Wasserwirtschaftsamt die Bedingung gestellt, diese von zukünftiger Bebauung freizuhalten. Der Mühlkanal ist durch den Eigentümer durch entsprechende Maßnahmen zu sichern, sodass nachweislich im Überschwemmungsfall kein Wasser mehr aus dem Mühlkanal der Anlaute zufließen kann.

#### Raumordnung:

Aufgrund des Zutreffens der Ausnahme hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen stellt die Planung keinen Zielkonflikt mit dem Landesentwicklungsprogramm dar, da das Sägewerk nach immissionsschutzrechtlichen Vorschriften in angebundener Lage wohl nicht genehmigungsfähig wäre.

Weitere relevante Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange lagen nicht vor bzw. wurden ohne Einwände zur Planung eingereicht.

Die Belange wurden vom Gremium behandelt und sachgerecht abgewogen. Eine wesentliche Planänderung aufgrund von Stellungnahmen ergab sich aufgrund von Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange nicht.

Die Details sind den Verfahrensunterlagen zu entnehmen.

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans



### 3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Überplanung eines Bestandes handelt, standen keine realistischen alternativen Planungsmöglichkeiten zur Wahl.

Titting, den 01.07.2024

Siegel  
Markt Titting

---

Brigl, 1. Bürgermeister

# Markt Titting



## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Titting Ablaßmühle

### Begründung mit Umweltbericht

vom 01.07.2024

Planung:

Markt Titting  
Rathausplatz 1  
85135 Titting

Für den Vorhabensträger:  
Markt Titting  
Titting, 01.07.2024



Brigl  
1. Bürgermeister

# **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Begründung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Grundlage und Beschreibung des Planungsraums	3
1.3 Flächenbilanz	3
1.4 Planänderung und Erläuterung	4
1.5 Raumordnung und Landesplanung	5
1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
1.7 Natur und Landschaft	8
1.8 Zu erwartende Auswirkungen der Planung	10
<b>2 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
2.1 Gesetzliche Grundlage	11
2.2 Allgemein	11
2.3 Tabellarische Zusammenfassung	12
2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	12
2.6 Vorgehensweise	13
2.7 Monitoring	13
2.8 Zusammenfassung	13
<b>3 Anlagen</b>	<b>13</b>
3.1 Verfahrensvermerke	14
3.2 Planzeichnung Änderung M 1:5000	15
3.3 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB	16



# 1 Begründung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Förderung von Gewerbe und Industrie hat in der Region des nördlichen Landkreises Eichstätt eine besondere Bedeutung. Als ländliche Kommune steht der Markt Titting im Spannungsfeld zwischen den Metropolen Nürnberg und Ingolstadt. Um vor allem kleinen, mittelständischen Betrieben, die ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur darstellen, günstige Standortvoraussetzungen und Rahmenbedingungen zur Entfaltung und Erweiterung bieten zu können, hat der Marktgemeinderat Titting am 04.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Ablaßmühle gefasst.

Ziel der Marktgemeinde ist es, regionale Arbeitgeber, wie den an der Ablaßmühle ansässigen Sägewerksbetrieb, zu unterstützen um somit auch die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken. Mittelständische Unternehmen sind insbesondere im Hinblick auf den vorherrschenden Fachkräftemangel essentiell wichtig für die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Darüber hinaus wird eine ortsnahe Verarbeitung von regionalen Produkten und somit eine verbraucher-nahe Versorgung unterstützt. Im konkreten Fall sind vor Ort bereits Grundstrukturen vorhanden, die vernünftig ausgebaut werden könnten, was letztendlich die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile bewirkt. Eine städtebauliche Ordnung kann somit hergestellt werden.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans soll ein Sondergebiet für das Sägewerk Ablaßmühle gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen werden. Der Umgriff erstreckt sich auf eine Fläche von 2,39 ha und umfasst die Flurnr. 80/8, 626, 864, Gmkg. Emsing, Flurnr. 1118, 1119, Gmkg. Erkertshofen und Teilflächen der Flurnr. 859, 865, und 866, Gmkg. Emsing. Die Fläche soll von einer Nutzung für die Landwirtschaft in ein „Sondergebiet Sägewerksbetrieb“ geändert werden.

## 1.2 Grundlage und Beschreibung des Planungsraums

Grundlage für die geplante Änderung ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Titting in der Fassung vom 21.04.2020. Die überplante Fläche der Änderung ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Ablaßmühle befindet sich im Tal etwa auf halber Strecke zwischen dem Hauptort Titting und dem Ortsteil Emsing an der Anlauter (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage Ablaßmühle

## 1.3 Flächenbilanz

Sondergebiet Sägewerksbetrieb Ablaßmühle

Neuausweisung		Entnahme		Bilanzierung
Kartenausschnitt	Flächengröße	Kartenausschnitt	Flächengröße	
Ablaßmühle	23.890 m <sup>2</sup>			
	+ 2,39 ha			<b>+ 2,39 ha</b>

Die Ausweisung des Sondergebiets entspricht einer Bestandsanpassung.

## 1.4 Planänderung und Erläuterung

Bestand:	Fläche für die Landwirtschaft (vgl. Abbildung 2)
Änderung:	Sondergebietsfläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 BauNVO (vgl. Abbildung 3)
Leitziel:	Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Sägewerks
Auswirkung:	Der Flächennutzungsplan wird an den Bestand angepasst.
Begründung:	Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nutzung durch das Sägewerk angepasst.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein baurechtlich genehmigtes Sägewerk mit Lager- und Freiflächen, das dem produzierenden Gewerbe zuzurechnen ist. Vermutlich wurde der Betrieb schon vor 1900 aufgenommen. Über ein Mühlrad angetrieben wurde zunächst vorrangig Getreide gemahlen und im Nebenerwerb eine Sägemühle betrieben. Mit der Anschaffung eines modernen Vollgatters wurde in den 1950ziger Jahren ein entscheidender Fortschritt erzielt. In den 1970er Jahren wurde der Mahlbetrieb der Mühle, sowie die Landwirtschaft eingestellt und der Schwerpunkt vollständig auf das Sägewerk gelegt.

Zur Existenzsicherung und moderaten Erweiterung dieses Betriebes ist eine Ausweisung als Sondergebiet erforderlich.

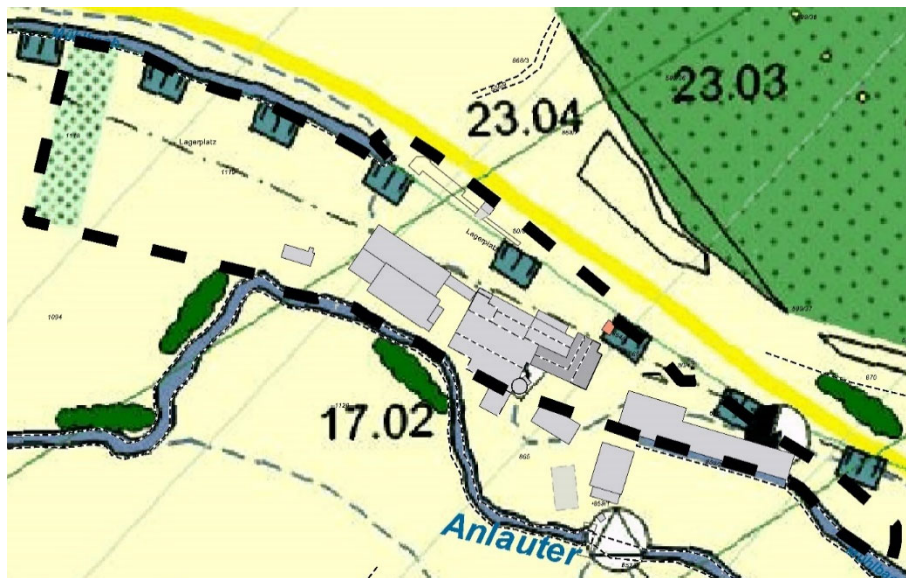


Abbildung 2: Auszug aktuell gültiger FNP mit Umgriff der Änderung

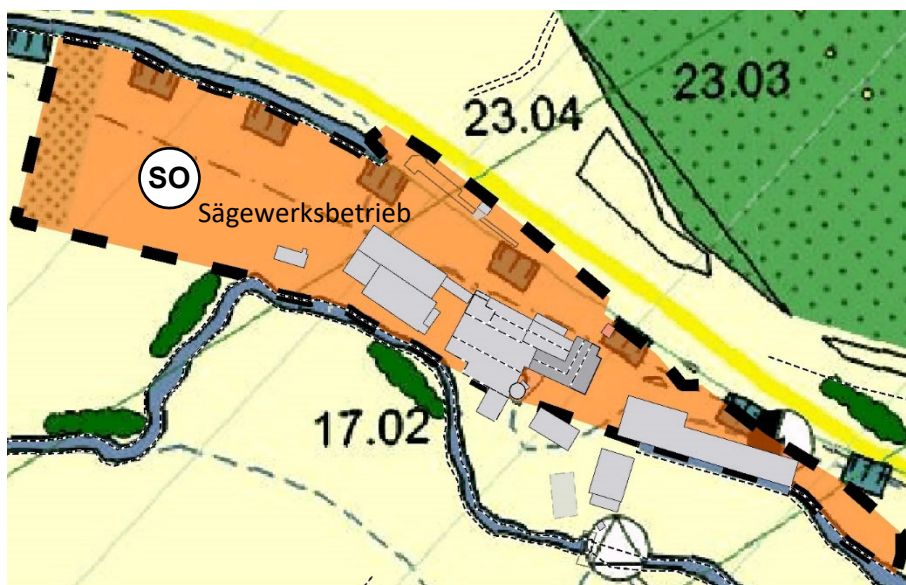


Abbildung 3: Änderung durch Ausweisung Sondergebiet Sägewerk, Fläche 23.890 m<sup>2</sup>



## 1.5 Raumordnung und Landesplanung



Abbildung 4: Kartenauszug Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022  
([https://www.region-ingolstadt.bayern.de/files/RP10\\_Karten\\_PDF/Karte\\_1\\_Raumstruktur](https://www.region-ingolstadt.bayern.de/files/RP10_Karten_PDF/Karte_1_Raumstruktur))

Der Markt Titting ist auf Ebene der Regionalplanung der Region Ingolstadt (Planungsregion 10) zugeordnet und liegt mit seinen Ortsteilen entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum (vgl. LEP, Anhang 2, Strukturkarte bzw. Abbildung 4).

Bei der Beurteilung ist die Struktur der Gemeinde zu berücksichtigen. Die Marktgemeinde Titting ist mit ca. 2.700 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 71 km<sup>2</sup> dünn besiedelt. Der größte Gemeindeteil Titting hat ca. 700 Einwohner. Die Struktur des Marktes ist eindeutig als kleinräumig zu bezeichnen. Bei der Ablaßmühle handelt es sich um einen gewachsenen Gemeindeteil, indem sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts ein Sägewerk befindet.

Nach mündlicher Überlieferung wurde hier bereits vor 1900 der Betrieb mit einem sogenannten Einblatt-Gatter aufgenommen. Im Laufe der Historie wurde der Bestand sukzessive erweitert und ein modernes mittelständisches Unternehmen mit zahlreichen Arbeitsplätzen aufgebaut. Die Infrastruktur der Ablaßmühle erfüllt den Standard und entspricht den Anforderungen, die an die Erschließung eines derartigen Betriebes gestellt werden. Situationsbedingt war die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit nicht möglich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt dazu bei, wie im Grundsatz des LEP unter Kapitel 2.2.5 formuliert (vgl. Abbildung 5), den ländlichen Raum zu entwickeln und zu ordnen. Der eigenständige Lebens- und Arbeitsraum, sowie die eigenständig gewachsene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur wird nachhaltig gesichert und weiterentwickelt. Unter anderem kann dadurch ein quantitatives und qualitatives Arbeitsplatzangebot vorgehalten werden. Außerdem gehören zum typischen Landschaftsbild des Anlautertals Mühlen, die sich aus der historischen Entwicklung im Außenbereich angesiedelt haben. Nicht zuletzt gehören diese auch zur kulturellen Vielfalt.

### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- ...
- ...
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Abbildung 5: Auszug aus LEP Seite 45/46 Stand 01.06.2023

Ergänzend zu diesem Grundsatz wird im Kapitel 5.1 formuliert, dass die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen erhalten und verbessert werden sollen (vgl. Abbildung 6). Durch die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erweiterten Betriebsmöglichkeiten, wird dieser Forderung Rechnung getragen.

## 5 Wirtschaft

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Abbildung 6: Auszug aus LEP Seite 88 Stand 01.06.2023

Im Kapitel 3.3 des LEP wird die Vermeidung von Zersiedelung beschrieben. Als Ziel ist hierbei definiert neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Anbindegebot), was im vorliegenden Fall nicht möglich ist. Konkrete Ausnahmetatbestände werden definiert.

Da durch den Betrieb schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Verkehrs- und Produktionslärm sowie Staub- und Schmutzfrachten, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen können ist hier eine Anbindung an eine Siedlungseinheit nachteilig. Es ist davon auszugehen, dass ein Sägewerk in vergleichbarer Größe eine im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage darstellt, die in angebundener Lage nach immissionsschutzrechtlichen Vorschriften wohl nicht genehmigungsfähig wäre. Von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ist auch bei Einhaltung der Vorgaben im Sinne des § 22 ff. BImSchG auszugehen. Somit liegen Voraussetzungen für die Anwendung der vierten Ausnahme vor (vgl. Abbildung 7).

**3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

**(G)** ...

**(Z)** *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- ...
- ...
- **ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,**
- **von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,**

Abbildung 7: Auszug aus LEP Seite 68 Stand 01.06.2023

Das baurechtlich genehmigte Sägewerk benötigt im Rahmen der Bestandssicherung dringend betriebsnotwendige Erweiterungsflächen. Diese können durch die flächenmäßig geringe Ausweisung eines Sondergebietes in geordnetem Rahmen geschaffen werden. Die Nutzung und Erweiterung eines vorhandenen Bestandes vermeidet ferner eine zusätzliche Flächenversiegelung. In der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie hat die Bayerische Staatsregierung das klare Ziel formuliert, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Durch eine sinnvolle und verhältnismäßige Nutzung sowie Erweiterung bereits bestehender Gewerbebetriebe/-gebiete würde dieses Ziel nachhaltig unterstützt.

Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 2,4 ha, die tatsächliche Nutzung durch das Sägewerk umfasst ca. 3,0 ha (vgl. Abbildung 8), wodurch hier aus Gründen der Ortsbildgestaltung weder das bestehende Sägewerk als Ganzes, noch einzelne Anlagenteile an eine Siedlungseinheit angebunden werden können. Somit liegen auch Voraussetzungen für die Anwendung der dritten Ausnahme vor (vgl. Abbildung 7).

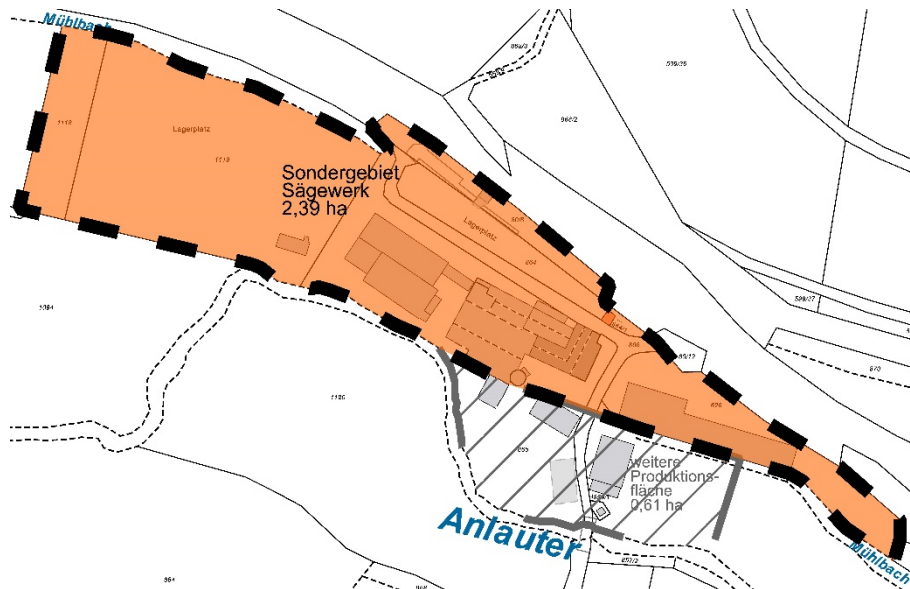


Abbildung 8: Produktionsflächen gesamt

## 1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der möglichen Erweiterungen kann problemlos über den Bestand hergestellt werden. Da mit den geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten keine wesentlichen dauerhaften Verkehrsbelastungen entstehen, sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Im Hochwasserfall wird nach den Berechnungen des Wasserwirtschaftsamtes die Zufahrt zur Mühle teilweise eingestaut (vgl. auch Abbildung 11).

Eine Anbindung an die zentrale Kläranlage in Titting besteht für das Plangebiet nicht und ist im Weiteren auch nicht vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage gereinigt, deren Kapazität im Bedarfsfall, im Zusammenhang mit einer zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis, erhöht werden könnte. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist gewährleistet.



## 1.7 Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bauflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in dieser Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten, wird jedoch allseitig von einem Landschaftsschutzgebiet eingefasst (vgl. Abbildung 9). Nahegelegen sind Biotopkartierungen, die sich flächenmäßig nicht in das Plangebiet ausdehnen (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) und Biotopkartierung (pinke Fläche) im Umgriff des Plangebietes  
(Quelle: WMS Daten LfU Bayern)

Auf Ebene des Regionalplans der Region Ingolstadt liegt der Bereich des Plangebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Altmühltal mit Seitentälern (nach 7.1.8.3) und im regionalen Grünzug „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“ (nach 7.1.9). Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Gemeindegebiet von Titting, im Naturpark Altmühltal. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Eichstätt wird das Anlautertal als bedeutsame Biotopverbundachse eingestuft (Zusammenfassung als bildliche Darstellung in Abbildung 10).

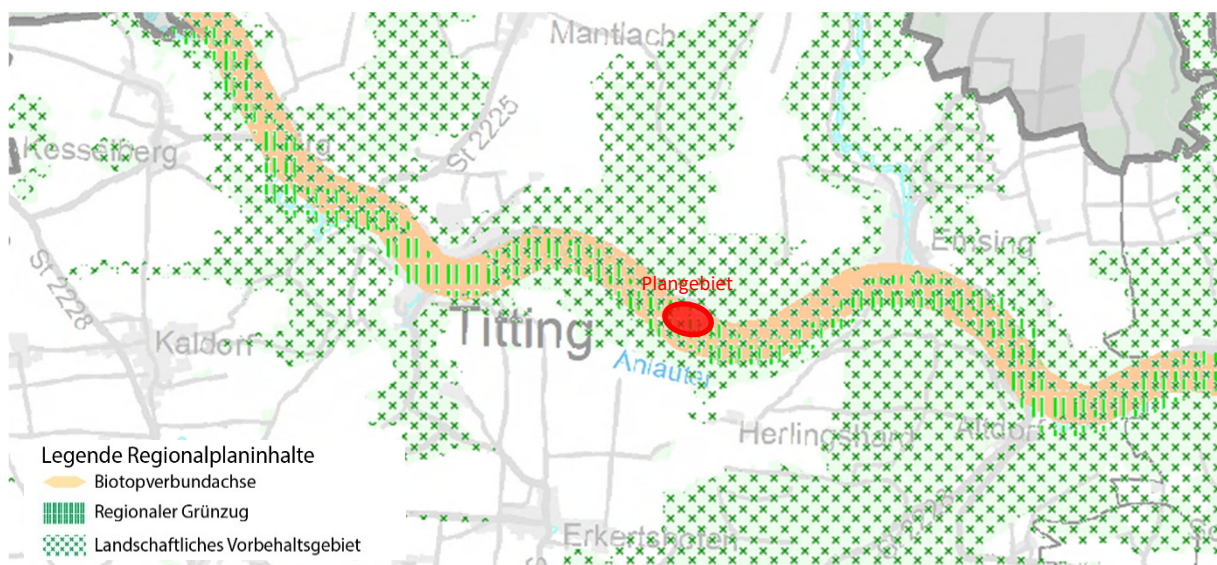


Abbildung 10: Kartendarstellung Regionalplan Stand 19.12.2022 (<https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/karten/>)

Der Umgriff des künftigen Sondergebiets grenzt unmittelbar an die Anlauter, ein Gewässer 2. Ordnung, an. Der Umgriff orientiert sich an den Überschwemmungsbereichsgrenzen. Randbereiche, insbesondere im Südosten, zur Anlauter hin, befinden sich geringfügig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Dieser Bereich ist von künftiger Bebauung freizuhalten. Bei den Ausuferungen

im Berechnungsfall HQ100, welche sich im Nordwesten des Plangebietes ergeben, handelt es sich nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes um kein Überschwemmungsgebiet, sondern um Wasser aus dem Mühlkanal, welches der Anlauter zufließt (Zusammenfassung als bildliche Darstellung in Abbildung 11).

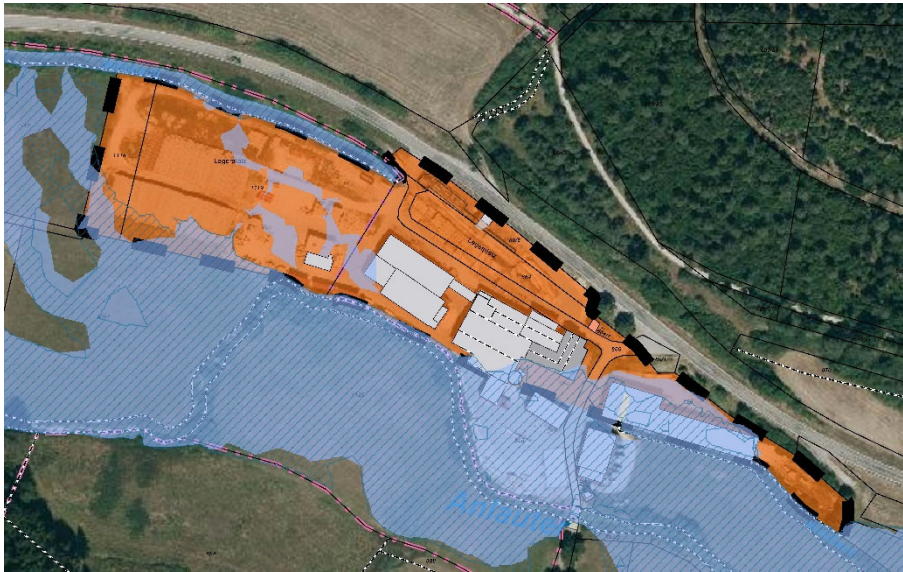


Abbildung 11: festgesetztes Überschwemmungsgebiet (schraffierter Bereich) und HQ100 Überschwemmungsgebiet (blaue Fläche) im Umgriff des Plangebietes  
(Quelle: WMS Daten LfU Bayern)

Die zur Plananpassung vorgesehenen Flächen werden bereits im Bestand überwiegend entsprechend der vorgesehenen Änderung genutzt. Neu bzw. zusätzlich bewertende anlage- oder betriebsbedingte Eingriffe entstehen deshalb nicht. Naturschutzrechtliche Belange werden im Allgemeinen unter Kapitel 2 Umweltbericht behandelt. Bereiche, bei denen sich mit dieser Flächennutzungsplanänderung neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich der Eingriffe und Ausgleichsflächen konkret bewertet.

Der Ortsrandeingrünung wird durch Darstellung im westlichen und südwestlichen Geltungsbereich der Planänderung Rechnung getragen.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Plangebiet keine Einwände.



## 1.8 Zu erwartende Auswirkungen der Planung

Die mit der Planänderung vorgesehenen Bereiche werden bereits im Bestand entsprechend des vorgesehenen Sondergebiets genutzt (vgl. Abbildung 12). Auf dem Gelände befinden sich Betriebs- und Nebengebäude, sowie eine Lagerfläche für das zu verarbeitende oder produzierte Holz. Es ist davon auszugehen, dass dabei keine nachhaltige Beeinträchtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB entsteht.



Abbildung 12: Orthofoto 2022 im Bereich des Plangebiets

Im Baugenehmigungsverfahren der Sägewerkserweiterung ist nachzuweisen, dass die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes erfüllt werden.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler, es gilt die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Ergänzend hierzu sind im Denkmalatlas Bayern im Umgriff des Plangebietes zwei Baudenkmäler gelistet auf deren besondere Erhaltenswürdigkeit hingewiesen wird (vgl. Abbildung 13).

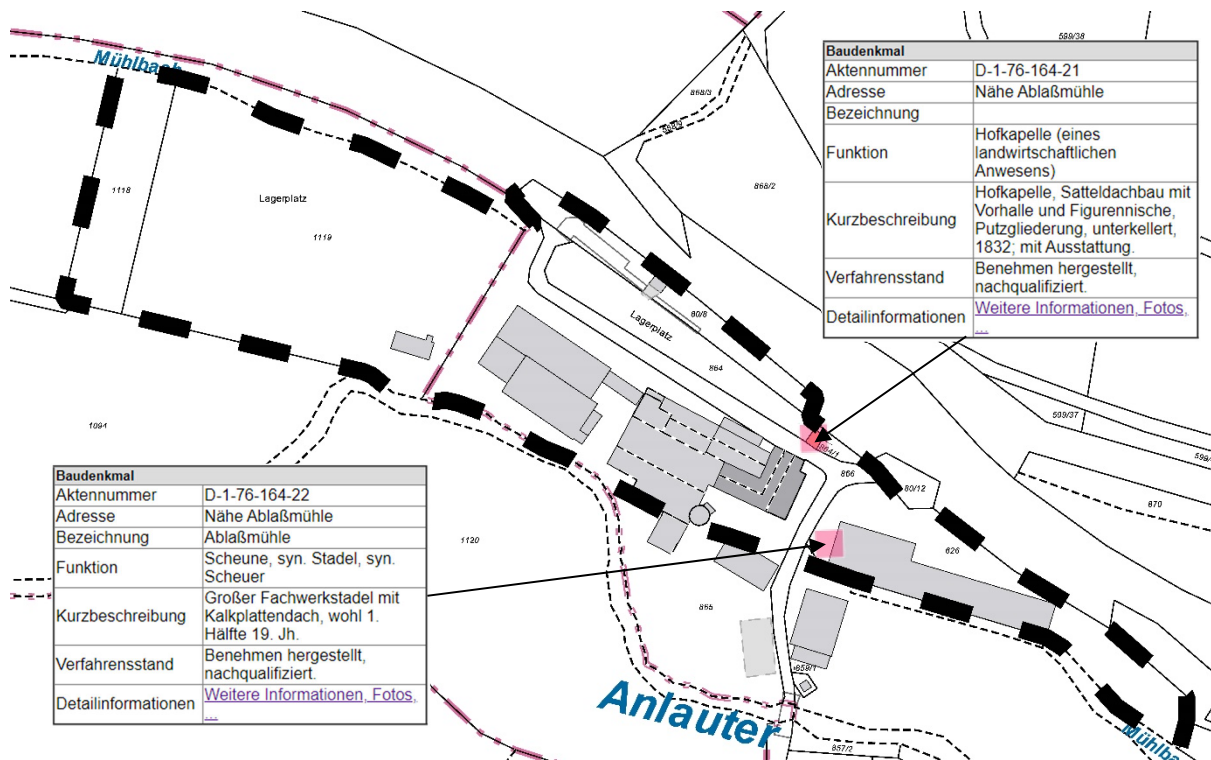


Abbildung 13: Baudenkmäler (Quelle: Denkmal-Daten BLfD)

## **2 Umweltbericht**

### **2.1 Gesetzliche Grundlage**

Aufgrund des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) müssen Bauleitpläne einer Umweltprüfung unterzogen werden. Nach Abgleichung des Kriterienkataloges lt. Anlage 1, Pkt. 18.7.2 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Flächengröße nach § 2 UVPG nicht erforderlich. Grundsätzlich sind jedoch in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a BauGB die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

### **2.2 Allgemein**

Der Untersuchungsbereich der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich der planerisch dargestellten Festlegung des geplanten Sondergebietes der Abbläsmühle mit relevantem Umgriff. Um die Umweltauswirkungen der Planung darstellen zu können, ist ausgehend vom Status Quo eine Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Planung notwendig. Dabei werden alle Schutzgüter nach § 1 und § 1 a BauGB berücksichtigt und deren gegenseitige Wechselwirkung untersucht.

Der Umgriff des Plangebietes entspricht in der aktuellen Nutzung bereits dem Gebietscharakter Sondergebiet „Sägewerksbetrieb“ (vgl. Abbildung 12). Durch die Änderung im Flächennutzungsplan ergeben sich hinsichtlich der Umwelt keine nachteiligen Auswirkungen. Erweiterungen von baulichen Anlagen sind dadurch nur im Bereich bereits versiegelter Flächen, die derzeit als Lagerplatz genutzt werden, möglich.

Nach dem Regionalplan der Region Ingolstadt soll als Ziel der regionale Biotopverbund u. a. durch Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen werden (RP 10 7.1.5.3). Hierzu werden in der Begründung u. a. die in diesem Bereich vorhandenen Biotope „wärmeliebende Säume“ (nördlich des Plangebietes entlang des südlichen Waldrandes) und „unverbautes Fließgewässer“ (Anlauter) beschrieben (vgl. Abbildung 9). Da sich seit jeher an diesem Standort ein Siedlungsvorhaben befindet, haben sich heimische Arten hinsichtlich Ihrer Kernlebensräume den Umständen entsprechend bereits angepasst. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind somit keine negativen Auswirkungen, die zur Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Artenaustausch unmöglich machen könnten, zu erwarten. Der Umgriff des Plangebietes entspricht zudem der derzeitig bereits durch das Sägewerk genutzten Fläche.

Wie in Kapitel 1.7 Natur und Landschaft bereits beschrieben und in Abbildung 10 dargestellt, befindet sich das Plangebiet im regionalen Grünzug Altmühltal (RP 10 7.1.9) und im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Altmühltal mit Seitentälern (RP 10 7.1.8). Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Sie sollen durch Siedlungsmaßnahmen nicht unterbrochen werden.

Die Gemeinde Titting ist im Vergleich zu den Ballungsräumen im südlichen Bereich der Region Ingolstadt dünn besiedelt (vgl. Erläuterungen im Kapitel 1.5 Raumordnung und Landesplanung). Der größte Teil der Flächenausdehnung des Gemeindegebietes dient der Land- und Forstwirtschaft mit großzügigen Naturflächen. Wie in Abbildung 1 zu erkennen ist befindet sich das Plangebiet im Bereich der Abbläsmühle in etwa auf halber Wegstrecke zwischen dem Hauptort Titting und dem Ortsteil Em-sing. Zu jedem Ort ist eine Entfernung von ca. 2 km vorhanden, was auf eine „dünne“ Besiedelung schließen lässt. Die Begründung zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Altmühltal mit Seitentälern“ (RP 10 7.1.8.4.1.1) gliedert die Landschaft in zwei Elemente: Steilhänge und gewässernahe Flächen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes tangiert hier ausnahmslos nur die gewässernahen Flächen mit zugehörigen Überschwemmungsgebieten. Zukünftige Bebauung ist demnach nur in Bereichen des Plangebietes möglich, dass sich nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befindet, so-dass Puffer- und Retentionsräume gesichert werden. Auf Grund der bereits über Jahrzehnte stattge-fundenen stetigen Besiedelung der Abbläsmühle mit Aufbau des Sägewerksbetriebs, wird sich durch

die Änderung des Flächennutzungsplanes das Landschaftsbild nicht signifikant verändern und auch die ruhige, naturbezogene Erholungsnutzung gewahrt bleiben.

Im Allgemeinen ist der Markt Titting bestrebt, durch seine Biodiversitätsstrategie die Erhaltung und Wertschöpfung der Natur zu fördern und weiterzuentwickeln. Eine sensible Abwägung und Beurteilung der Schutzgüter für Bauleitpläne sind demnach im eigenen Interesse der Gemeinde.

## 2.3 Tabellarische Zusammenfassung

Schutzgüter	Bestand und Durchführung	Bewertung	Auswirkung
Fläche	- weiterer Flächenverbrauch	keine	keine
Mensch	- Minderung der Wohnqualität - Erhöhung des Verkehrsaufkommens - Lärm und Geruchsbelästigungen durch das Sägewerk - Einschränkung des Freizeitwertes	gering keine gering keine	gering keine keine keine
Pflanzen und Tiere	- Verdrängung überall verbreiteter und besonders schützenswerter Tierarten - Veränderung von geschütztem Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten - Verlust hochwertiger Pflanzenstrukturen	keine keine keine	keine keine keine
Boden	- Ackerboden mit mittlerer bis guter Ertragsstruktur - Versiegelung durch Baumaßnahmen und Oberflächen - Geländeänderungen durch Auffüllungen	keine gering keine	keine gering keine
Wasser	- Veränderung anstehender Grundwasserstände - Einschnitte in Wasser führende Schichten - Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung -	gering gering	keine gering
Luft	- Schädliche Luftverschmutzungen - Veränderungen des Luftaustausches - Immissionen durch höheres Verkehrsaufkommen	gering gering keine	keine keine keine
Landschaft	- Veränderung des Landschaftsbildes - Einschränkungen von Wander- u. Freizeitmöglichkeiten	gering keine	gering keine
Kultur- und Sachgüter	- visuelle Störung von Baudenkmälern, unentdeckte archäologische Funde sind zu melden	keine	keine

## 2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Anpassung bleibt der aktuelle Zustand der untersuchten Schutzgüter im Grundsatz aufrechterhalten. Es können keine weiteren Arbeitsplätze für den strukturschwachen Bereich mit zurückgehender Landwirtschaft geschaffen werden. Die weitere Entwicklung des Sägewerks ist eingeschränkt, eine Betriebsaufgabe steht im Raum.

## 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das am Standort genehmigte Sägewerk müsste umgesiedelt werden, was zu zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen würde.

## **2.6 Vorgehensweise**

Die Vorgehensweise der Aufstellung des Umweltberichtes erfolgte verbal argumentativ auf der Grundlage für das Gebiet bekannten Datengrundlagen.

## **2.7 Monitoring**

Die Flächennutzungsplanausweisung zieht keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich. Evtl. erforderliche Überwachungsmaßnahmen würden in Bebauungsplanverfahren beschrieben werden.

## **2.8 Zusammenfassung**

Zur Schaffung neuen Lebens-, Arbeits- und Wohnraumes ist der Verbrauch an Grund und Boden unumgänglich. Die bebauten Flächen können nur durch Rückbau wieder reversibel in die Natur übergehen.

Die Ortseingrünung und Einbindung in die durch vorhandene Monostrukturen der landwirtschaftlichen Flächen geprägte Landschaft wird durch die Eingrünungsmaßnahmen verbessert. Es entstehen hier neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Der natürliche Bodenaufbau und Wasserlauf wird durch die geplanten Baumaßnahmen und die Flächenbefestigungen bis zur Frosttiefe nur marginal verändert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Neuausweisung des Sondergebiets entstehen für Natur und Umwelt keine negativen Auswirkungen.

## **3 Anlagen**